



## Relazione tecnica di stima

### Lotto IX di vendita

#### Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Carlentini, Frazione di Pedagaggi al F.M. 64 alle p.lle riportate nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	CARLENTINI	64	501	AGRUMETO	3	01.29.23
T	CARLENTINI	64	502	AGRUMETO	2	00.71.22
T	CARLENTINI	64	506 AA	Seminativo IRR.	3	00.02.52
T	CARLENTINI	64	506 AB	AGRUMETO	2	00.04.00
T	CARLENTINI	64	499	AGRUMETO	3	00.03.90
T	CARLENTINI	64	504	Seminativo IRR.	3	00.02.87

Vedasi visure allegato 6.

In merito al superiore lotto di vendita è doveroso precisare che i mappali 499\*\* - 504\*\* risultano essere in capo ai sig.ri ...*Omissis*... per le quote rispettivamente di 1/4 e 2/4 e di fatto rappresentano la stradella interpodereale di accesso ad altri fondi agricoli fra cui le p.lle 501 - 502 - 506 in capo al sig. ...*Omissis*.... Per quanto sopra argomentato lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione delle suddette p.lle in un unico lotto di vendita. Il suddetto Stacco di terreno agricolo, al netto della superficie della stradella di cui ai mappali 499 e 504 ha una consistenza di superficie pari ad ha 2.06.97

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 46**, E.D.M. in **allegato 47**) presenta le seguenti coordinate GPS: 37°11'54.49"N e 14°56'20.30"E ed è situato ad un'altimetria di 302 m sul livello del mare ed ha accesso dalla S.P.32 Carlentini - Pedagaggi.

L'immobile *de quo* confina a Nord con le p.lle 234 - 558 - 560 - 235 - 322 - 33 -

Pagina | 99





89, a Sud con le p.lle 503 – 190, ad Est con le p.lle 500 – 94 – 402, ad Ovest con la p.lle 269 il tutto come riportato nell' E.D.M catastale **allegato 47.**

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, per quanto accennato nelle superiori righe, consta di un appezzamento di terreno coltivato ad agrumi (arance var. Tarocco) con sesto d'impianto variabile da m 4 x 4 a m 5 x 5. L'agrumeto è di vecchio impianto (circa 50 anni) ed alcune piante si presentavano innestate, è dotato di impianto di irrigazione sia aereo a pioggia che sotterraneo e l'adduzione dell'acqua è di tipo avventizio (acqua prelevata da pozzi trivellati ricadenti in terreni vicini; pertanto non gode di dotazione irrigua autonoma.



Al momento del sopralluogo l'impianto arboreo (foto 74 a 78) si presentava in pessime condizioni vegeto-produttive con piante in totale stato di abbandono e prossime alla morte, il terreno agricolo presenta le seguenti caratteristiche agronomiche quali Fertilità buona, Giacitura pianeggiante, Accesso facilitato, Forma regolare, Ubicazione discreta e Ampiezza media.

Vi si accede dalla S.P. 22 Carlentini – Pedagaggi a circa 2 km di distanza da quest'ultima frazione, a margine della carreggiata si intercetta un cancello in ferro che permette l'accesso ad una stradella interpodereale a servizio anche di altri fondi; detta stradella deve essere percorsa per circa m 150 circa sino ad intercettare la stradella di cui ai mappali 499 – 504 che conducono alle p.lle oggetto del presente lotto di vendita. Si precisa che all'interno del mappale 506 vi sono dei resti di un rudere rurale (foto 79).





Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo **E "Verde Agricolo" normato dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; per maggiori dettagli si rimanda al C.D.U. (allegato 48).**

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale, è il seguente:

Le p.lle 499 e 504 risultano in ditta ai sig.ri:

**...Omissis... per la quota di 1/4 di proprietà;**

**...Omissis...per la quota di 2/4 di proprietà.**

Le p.lle 501 - 502 e 506 risultano in ditta al sig:

**...Omissis...per la quota di piena proprietà.**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dagli esecutati e dai soggetti aventi titolo.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel C.D.U.

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

- Non sussistono domande giudiziali





- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici

- Non Sussistono pesi e limitazioni d'uso che sono

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita** risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**p.ile 499 e 504 risultano gravate da:**

**1) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30 settembre 1994 del Tribunale di Siracusa, iscritta il giorno 1 ottobre 1994 ai nn.ri 14808/1737** per L. 180.000.000 (sorte capitale L. 80.983.889) a favore del ...*Omissis*...contro vari soggetti fra ...*Omissis*..., ...*Omissis*...e ...*Omissis*....

**2) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 5 ottobre 1994 del Tribunale di Siracusa, iscritta il 5 Ottobre 1994 ai nn.ri 15034/1759** presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa per L. 511. 608. 104 (sorte capitale L. 329.608.104) a favore della ...*Omissis*... contro vari soggetti fra ...*Omissis*..., ...*Omissis*...e ...*Omissis*....

**3) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 22 ottobre 1994 ai nn.15919/1870** a favore di ...*Omissis*...contro vari soggetti fra cui ...*Omissis*..., ...*Omissis*..., per un montante di lire 250.000.000 (lire duecentocinquanta milioni).

**4) Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 5 novembre 1996 ai nn. 16367/13273** a favore





della ...Omissis...contro vari soggetti fra cui ...Omissis..., ...Omissis....

**le p.lle 501 e 502 - 506 risultano gravate da:**

**1) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30 settembre 1994 del Tribunale di Siracusa, iscritta il giorno 1ottobre 1994 ai nn.ri 14808/1737** per L. 180.000.000 (sorte capitale L. 80.983.889) a favore del ...Omissis...contro vari soggetti fra cui ...Omissis...e ...Omissis....

**2) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 5 ottobre 1994 del Tribunale di Siracusa, iscritta il 5 Ottobre 1994 ai nn.ri 15034/1759** presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa per L. 511. 608. 104 (sorte capitale L. 329.608.104) a favore della ...Omissis... contro vari soggetti fra cui ...Omissis...e ...Omissis....

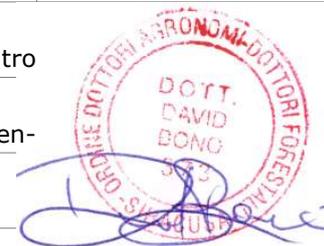
**3) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 22 ottobre 1994 ai nn.15919/1870** a favore di ...Omissis... contro vari soggetti fra cui ...Omissis..., per un montante di lire 250.000.000 (lire duecentocinquantamillioni).

**4) Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 5 novembre 1996 ai nn. 16367/13273** a favore della ...Omissis..., contro vari soggetti fra cui...Omissis..., ...Omissis....

**Provenienza del Bene:**

Detti immobili sono pervenuti agli esecutati per Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Carmelo Leone in Lentini, di cui al Rep. n. 16732 e n.9708 di Racc., fra i sig.ri ...Omissis..., ...Omissis..., ...Omissis..., ...Omissis...e ...Omissis.... (vedasi allegato

**49).**





\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, il cespite si presenta regolare.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Non si segnalano irregolarità.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Trattasi di terreno agricolo e, pertanto, non è previsto il rilascio di A.P.E.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

La valutazione del terreno di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno agrumetato con piante in avanzato stato del ciclo produttivo vegetanti in pessimo stato e privo di dotazione irrigua autonoma.

Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 50**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura pianeg-





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

giante, Accesso facilitato, Forma regolare, Ubicazione discreta e Ampiezza media, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 30.000,00, valore che ricade leggermente fuori dalla forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per gli Agrumeti che oscilla da un minimo di €/ha 24.000,00 a un massimo di €/ha 60.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 01.39.34, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno ( $V_{\text{terreno}}$ )

$$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 30.000,00 \times \text{Ha } 2.06.97 = \mathbf{\text{€ } 62.091,00.}$$

**Si precisa che il valore della sola quota di 3/4 delle p.lle 499 e 504 è nullo in quanto trattasi di stradella interpodereale di accesso ai fondi.**

Pertanto il valore del lotto 9 di vendita (VL9) arrotondato per difetto **sarà:**

**VL9= € 62.000,00**

**(diconsieurosessantaduemila/00)**

Il Tecnico Stimatore

*Dott. Agr. David Bono*

